

Herrn Bezirksverordneten
Marc Lenkeit

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow
von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 1106/VIII

über

Änderung des BauGB

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie beurteilt das Bezirksamt die im Bund durchgesetzte Änderung des Baugesetzbuches und deren Umsetzung in Berlin im Hinblick auf:
 - a) die Erforderlichkeit, auch außerhalb von Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen ab 5 Wohneinheiten genehmigungspflichtig zu machen?“

Das Bezirksamt begrüßt ausdrücklich die Änderung des BauGB und die damit verbundene Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet. Das Bezirksamt erwartet ein rückläufiges Umwandlungsgeschehen und in der Folge einen stärkeren Mieterschutz.

- b) „die geänderten Genehmigungskriterien in Milieuschutzgebieten?“

Die geänderten Genehmigungskriterien können bei konsequenter Auslegung das Umwandlungsgeschehen bremsen. Hierzu wird derzeit eine Arbeitshilfe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet, die eine einheitliche Umsetzung in allen Berliner Bezirken ermöglicht.

- c) „die Erweiterung der Fristen für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes von zwei auf drei Monate?“

Die geänderte Frist für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes von zwei auf drei Monate erleichtert die Durchführung der komplexen Abstimmungsprozesse im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts und ist für eine erfolgreiche Ausübung des Instruments elementar.

2. „Kann, nach Einschätzung des BA, durch diese Maßnahmen in Zukunft mehr bezahlbarer Mietwohnraum in Pankow gesichert werden?“

Die Änderung des Baugesetzbuches sieht u. a. ein Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht nur wie bisher in Gebieten von Rechtsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 2 BauGB, sondern in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Das Land Berlin hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht eine entsprechende Verordnung zu erlassen. Vordergründig beabsichtigt ist, die Aufteilung von Grundstücken zu reduzieren. Diese Maßnahme kann auch zur Folge haben, dass es zu einer Reduzierung von Modernisierungsmaßnahmen und damit auch dadurch möglichen Mieterhöhungen kommen kann.

3. „Sind dem Bezirksamt Zahlen aus Pankow bekannt, wie viele Mieterinnen und Mieter nach der bisherigen Rechtslage ihre Mietwohnung bei Umwandlung in eine Eigentumswohnung selbst kaufen konnten?“

Von 5112 umgewandelten Wohnungen wurden 32 an Mieter veräußert.

4. „Gibt es bereits Fälle in Milieuschutzgebieten im Bezirk, bei denen auf Grundlage des geänderten BauGB die Umwandlungsgenehmigung nicht erteilt wurde?“

Bisher wurden neun Anträge nach § 172 BauGB gestellt, jedoch gemäß § 250 BauGB zurückgewiesen, da die neue Rechtsverordnung noch vor Bescheidung der Anträge in Kraft getreten ist. Dieses Verfahren ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen so festgelegt worden.

5. „Beabsichtigt das Bezirksamt, die BVV zukünftig über die Versagung von Umwandlungsgenehmigungen zu informieren?“

Entsprechend der Drucksache VIII-1000 erfolgt eine jährliche Berichterstattung zu erhaltungsrechtlichen Genehmigungen. Es besteht die Möglichkeit in dieser auch zu Anträgen nach § 250 BauGB zu berichten.

Vollrad Kuhn